



Herr Patrick Schmitz  
Ulbrich § Kollegen Rechtsanwälte PartGmbB  
Postfach 11 08 03  
97034 Würzburg

21. Dezember 2016

Sehr geehrter Herr Schmitz,

ich bedanke mich bestens für Ihren Anruf von vor einigen Monaten, worin Sie mir mitteilten, dass Sie die Betreuung der Mandanten von Herrn Rüdiger Leibold übernommen haben. Ebenfalls möchte ich mit diesen Zeilen meinen Dank auch an Ihre Kollegin Frau Mariella Born übermitteln für ihre stets aufmerksame und verlässliche Verwaltung meiner Akte in Ihrem Büro, sowie – im Besonderen – auch dafür, dass Sie mich im August 2016 noch einmal anrief, um mir eine Beantwortung des Briefes vom 27. Juli 2016 des gegnerischen Rechtsanwalts binnen der darin genannten Frist anzuempfehlen. Mit diesen Zeilen sende ich Ihnen zur Kenntnisnahme und Abheftung eine Fotokopie meiner Antwort vom 8. August 2016 auf jenen Brief. Daran anknüpfend möchte ich in diesem Zusammenhang auch um Auskunft zu zwei Details in der vorangegangenen Korrespondenz zwischen Herrn Leibold und dem gegnerischen Rechtsanwalt bitten.

Ich hatte früher in diesem Jahr mit Herrn Leibold besprochen, dass meine Annahme einer Umzugskostenbeihilfe von der gegnerischen Partei grundsätzlich nicht mehr bedeutet, als dass ich – gänzlich ungeachtet der Wohnraumkündigung – aus freien Stücken in eine andere Wohnung umziehe und dass ich mir diesen Schritt von jener Seite, im Hinblick auf den von ihr davon erwarteten Vorteil, guten Gewissens, aber ohne Anerkennung einer Rechtspflicht, erleichtern lasse. Ich habe also die Wohnraumkündigung keineswegs subjektiv akzeptiert, und die Frage nach ihrer tatsächlichen Legitimität steht nicht mit meinem Auszug im Zusammenhang, sondern allenfalls mit dem Einzug der vermeintlich vorrangig berechtigten oder / und vermeintlich bedürftigeren Person, in der sich der erklärte Eigenbedarf manifestiert. Somit ist die gegnerische Partei auch nicht von ihrer Schadenersatzpflicht befreit im Falle, dass sich die Voraussetzung für einen Erfolg der angedrohten Räumungsklage, nämlich berechtigter Eigenbedarf, als nur vorgetäuscht herausstellt.

Da die ehemals von mir bewohnten Räume im Haus der gegnerischen Partei, sowie das gesamte Stockwerk in dem sie sich – nebst weiteren Räumen – auf einer Fläche von über einhundert Quadratmetern befinden, seit nunmehr sechs Monaten leer stehen und die vermeintlich zu deren Nutzung vorrangig berechnigte und vermeintlich wohnraum-bedürftigere Enkeltochter, wie ich schon zuvor wusste, dort gar nicht einziehen will, und eben diese Räume überdies schon seit einiger Zeit anderen Personen zur Miete angeboten werden, ist darum nun eine Grundlage für eine Forderung von Schadenersatz gegeben. Ich möchte mich also zunächst einmal darüber vergewissern, dass ich auch für die möglichen weiteren Schritte in diesem Zusammenhang noch den Vorteil der Beratungshilfe hätte, die mir für diese Angelegenheit gewährt worden ist. Ferner möchte ich Sie fragen, erstens, ob ein als Schadenersatz geforderter Betrag pauschaliert sein kann oder ob er im Detail und individuell bemessen werden muss, zweitens, ob ein Schadenersatz auch im gerichtlichen Mahnverfahren nach dem Paragraphen 688 und den folgenden Paragraphen der Zivilprozessordnung durchgesetzt werden kann oder ob diese vereinfachte Durchsetzung des Anspruchs hier nicht möglich ist und, drittens, was die Aussicht auf Erfolg einer solchen Schadenersatzforderung wäre, jeweils in der vereinfachten Durchsetzung, falls möglich, oder in einem förmlicheren Gerichtsverfahren.

Da ich ferner in meinem Brief vom 8. August 2016 an den gegnerischen Rechtsanwalt mitgeteilt hatte, dass ich die Überweisung meines Guthabens auf dem Kautionskonto, welches für mein Mietverhältnis bestand, vor dem 1. Dezember 2016 erwarte, diese Zahlung aber noch nicht bei mir eingetroffen ist, möchte ich hier auch anfragen, ob dieser Umstand, ebenso wie schon die in dessen obengenanntem Brief, ungeachtet der von Herrn Leibold am 10. Juni 2016 brieflich dorthin geleisteten Rechtsbelehrung, erneut vorgetragene Anmaßung, diverse Posten willkürlich von meinen Mitteln einbehalten zu wollen, was von jener Seite vormalig bereits am 3. Juni 2016 arrogant mitgeteilt wurde und somit Anlass für die obige Erwiderung in meinem Namen war, bloß mit der in einem grobschlächtigen Milieu gediehenen Sturheit zu erklären ist oder eher ein auf taktische, prozedurale oder logistische Vorteile abzielendes Kalkül zu erkennen gibt, worauf ich vorbereitet sein muss, wenn ich die Schuld eintreibe. Insofern als Sie die hier erbetenen Auskünfte nicht im Rahmen der zuvor in dieser Angelegenheit gewährten Beratungshilfe abrechnen können, sondern mir direkt berechnen müssen, und ich die Auszahlung meines Guthabens auf dem Kautionskonto durch das gerichtliche Mahnverfahren nach dem Paragraphen 688 und den folgenden Paragraphen der Zivilprozessordnung durchsetze, könnte ich diese Beratungskosten zu dem Betrag addieren, den ich eventuell auf diesem Wege von der gegnerischen Partei einfordern würde?

Weiterhin wäre ich Ihnen dankbar für Ihren Rat, wie ich die möglichen Einwände der gegnerischen Partei zu der Auszahlung meines Guthabens auf dem Kautionskonto - bezogen auf die Posten, welche sie damit verrechnen will – effektiv entkräften kann. - Zu dem Posten ‚Nebenkosten gem. Abrechnung‘ über €86,79 ist hier zu sagen, dass ich diese Nebenkostenabrechnung nicht erhalten habe und dass sowohl Herr Leibold in meinem Namen als auch ich selbst der gegnerischen Partei diesen Umstand schon mehrmals mitgeteilt haben. Eine solche Nebenkostenabrechnung präsentiert die gegnerische Partei jedem ihrer Mieter jeweils zu Beginn des Monats, der auf den Monat folgt, in dem die Nebenkosten entstanden sind. Zur Veranschaulichung lege ich eine Fotokopie der letzten Nebenkostenabrechnung bei, die ich von der gegnerischen Partei erhalten habe. Ich habe diese Nebenkosten dann stets noch im Monat des Erhalts der jeweiligen Nebenkostenabrechnung bezahlt. In diesem Zusammenhang ist hier ferner festzustellen, dass ich – auch jeweils monatlich - einen städtischen Zuschuss zu den Nebenkosten erhielt, der von der auszahlenden Stelle für jede einzelne Nebenkostenabrechnung individuell berechnet wurde, nachdem ich die betreffende Nebenkostenabrechnung dort vorgelegt hatte. Abgesehen davon, dass mein Anspruch auf diesen Zuschuss inzwischen vielleicht nicht mehr besteht, selbst wenn ich die betreffende Nebenkostenabrechnung noch von der gegnerischen Partei erhalte, hätte ich angesichts der bereits erwiesenen Unehrllichkeit jener Seite auch Zweifel an der Glaubwürdigkeit einer Nebenkostenabrechnung, die – im Gegensatz zu vorheriger Praxis – nun nicht vorgelegt wird oder die möglicherweise erst vorgelegt wird, nachdem der Mahnbescheid für den Betrag meines Guthabens auf dem Kautionskonto dort eingetroffen ist. Müsste die gegnerische Partei in einer solchen nun vielleicht zu erwartenden Situation die Korrektheit der Nebenkostenrechnung nachweisen? Oder müsste ich in dem Falle die Inkorrektheit der Nebenkostenrechnung entweder nachweisen oder nur glaubhaft machen? Hätte ein Kompromissvorschlag - dahingehend, dass ich einen Betrag zahle in Höhe der Nebenkosten im gleichen Kalendermonat des Vorjahres, abzüglich des Betrages, den ich als Zuschuss zu jenen Nebenkosten erhalten habe – vor Gericht Aussicht auf Erfolg? - Laut dem hier erwähnten Brief von Herrn Leibold an die gegnerische Partei, kann sie den Posten ‚Endreinigung gem. Mietvertrag‘ über €80,00 nicht fordern. Könnten Sie mir sagen, auf welches Gesetz oder welchen Gerichtsbeschluss ich mich berufen kann, wenn – nach Eingang des Mahnbescheides für den Betrag meines Guthabens auf dem Kautionskonto bei der gegnerischen Partei – dieser Posten zu einem Streitpunkt wird? Da ich im Übrigen auf meine Kosten am Tag meines Auszugs eine professionelle Endreinigung durch eine zuvor von der gegnerischen Partei für denselben Zweck in den Räumen anderer ehemaliger Mieter eingesetzte Fachkraft habe

durchführen lassen, stellt sich vor diesem Hintergrund überdies auch die Frage, ob ich meine Kosten für die Endreinigung von jener Seite einfordern kann, da ich laut dem Brief von Herrn Leibold lediglich zu – auf bloß eine Besenreinigung folgende – ‚vertragsgemäßer‘ Rückgabe der Wohnung verpflichtet war. Weiter ist hier auch zu erwähnen, dass in der Wohnung eine Hausordnung aushängt, die ausdrücklich den Mietern selbst eine Endreinigung bei Auszug auferlegt und eine von den Mietern zu zahlende Endreinigung durch eine dritte Partei nur als Alternative dazu nennt. – Auch der Posten ‚Schadenersatz Toilette‘ über €286,74 wird meiner Einforderung meines Guthabens auf dem Kautionskonto gewiss in den Weg gestellt werden. Ich hatte mich zu dem Zustand der Toilette bereits ausführlich in meinem Brief vom 6. Juni 2016 an Herrn Leibold geäußert und dort auch die mangelnde Aufrichtigkeit des diesbezüglichen Ansinnens der gegnerischen Partei vor dem weiteren Hintergrund einerseits der Reinlichkeit der Wohnung insgesamt, für die von Beginn an hauptsächlich ich allein gesorgt habe, und andererseits der befremdlichen und übermäßigen Beschäftigung jener Seite mit meiner Person demonstriert – ganz abgesehen davon, dass der mir angelastete Schaden schon zur Zeit meines Einzugs bestand, was schließlich vielleicht noch bewiesen oder widerlegt werden müsste. In seinem hier erwähnten Brief an die gegnerische Partei hat Herr Leibold jener Seite bereits anheimgestellt, den Wert der beschädigten Toilette zu dokumentieren. Nicht nur hat aber die gegnerische Partei auch diese Dokumentation, ebenso wie die streitige Nebenkostenabrechnung, nicht vorgelegt, sondern die Frage danach, wie oder von wem der Schaden verursacht worden ist, und wer dies nachzuweisen hat, stünde natürlich auch nach Vorlage solcher Belege noch im Raum. Können Sie mir sagen, auf welcher Seite diesbezüglich die Beweislast ist, ob ein sich auf diesen Posten der ‚Kautionsabrechnung‘ stützender Einspruch gegen den Mahnbescheid für den Betrag meines Guthabens auf dem Kautionskonto wirksam wäre und wie oder was ich darauf erwidern sollte, um meine Forderung dann doch durchzusetzen? Und kann ich mit der offensichtlichen Manipulativität der gegnerischen Partei in ihrem Gebaren über die ‚Kautionsabrechnung‘, mit Verweis insbesondere auch auf die weiterhin unterlassene Vorlage der streitigen Nebenkostenrechnung, trotz wiederholtem Ersuchen darum, sich daraus ableitende und also ebenso auf diesen Posten der ‚Kautionsabrechnung‘ erstreckende Zweifel begründen?

Ich wäre Ihnen sehr dankbar für eine Hilfestellung in diesen Fragen. Gerne kann ich Sie zu diesem Zweck auch persönlich aufsuchen, wenn das für Sie praktischer wäre. Einstweilen sehe ich Ihrer Antwort entgegen und verbleibe mit dem besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Mit freundlichen Grüßen